

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС26-11983

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Р.А. Хатыпова, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гор-Строй» (далее – Общество) на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июля 2026 г. по делу Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа № А81-12352/2021,

установил:

администрация города Муравленко (далее – Администрация), управление муниципального имущества администрации города Муравленко (далее – Управление) обратились в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с исковым заявлением к Обществу, акционерному обществу «Центр развития инвестиционных проектов» (далее – Центр) о солидарном взыскании 93 236 004 руб. 75 коп. расходов по переселению жильцов многоквартирного дома (далее – МКД), 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков путем реконструкции МКД, 200 657 руб. 57 коп. расходов на оплату работ по комплексному обследованию технического состояния конструкций МКД (с учетом изменения предмета иска в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

В порядке статьи 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Ямало-Ненецкого

автономного округа, некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд), муниципальное казенное учреждение «Управление коммунального заказа», ООО «Городское хозяйство 1», саморегулируемая организация «Ассоциация «Проектный комплекс «Нижняя Волга», Соченков Г.В.

Суд первой инстанции решением от 24 августа 2025 г. отказал в иске.

Определением от 26 декабря 2025 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам искового производства, установленным АПК РФ для рассмотрения дела в суде первой инстанции, привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Прокуратуру Ямало-Ненецкого автономного округа, ООО «Волгоградгражданпроект», ООО «Гарант».

Постановлением от 4 марта 2026 г. апелляционный суд отменил решение суда от 24 августа 2025 г., исковые требования удовлетворил в части, взыскал с Общества в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. убытков, в пользу Управления - 200 657 руб. 57 коп. убытков; в остальной части иска отказал и распределил судебные расходы по уплате государственной пошлины.

Суд кассационной инстанции постановлением от 15 июля 2026 г. отменил решение суда от 24 августа 2025 г. и постановление апелляционного суда от 4 марта 2026 г. в части результатов рассмотрения требований о взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков, отказа в удовлетворении требований к Центру и распределения судебных расходов; дело в отмененной части направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции; в остальной части постановление апелляционного суда от 4 марта 2026 г. оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на существенное нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления судов в части взыскания с него в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. расходов на расселение и в пользу Управления 200 657 руб. 57 коп. расходов на обследование, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции для совместного рассмотрения с требованиями к Центру; отменить постановление окружного суда в части отмены постановления апелляционного суда об отказе во взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков и направления в этой части дела на новое рассмотрение, постановление апелляционного суда в части отказа во взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. оставить в силе.

Дело 17 сентября 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа.

В силу части 7 статьи 291⁶ АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и

(или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 11 марта 2016 г. между Фондом (участником долевого строительства) и Центром (застройщиком) был заключен договор № 52 (далее – договор, договор долевого участия), по условиям которого застройщик с привлечением денежных средств участника долевого строительства обязался в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить три трехэтажных МКД на земельных участках в городе Муравленко, расположенных по адресам: улица Школьная, дома 37, 42; улица Украинских строителей, дом 11, и после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию передать квартиры участнику долевого строительства (пункты 1.2, 2.1, 2.2 договора).

Строительство дома по улице Школьная, дом 42 (строительный адрес) производилось на земельном участке с кадастровым номером: 89:13:010105:67, в настоящее время его адрес: улица Нефтяников, дом 19.

Пунктом 6.4 договора установлен гарантийный срок по переданным квартирам - пять лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Строительные недоделки, допущенные застройщиком, выявленные при передаче квартир и в период гарантийного срока, подлежат устранению застройщиком за свой счет в разумный срок (пункт 6.5 договора).

На основании договора от 16 марта 2017 г. об одновременной передаче прав и обязанностей, заключенного между Центром и Обществом, права и обязанности застройщика по договору переданы Обществу.

Общество и Фонд 11 июля 2017 г. заключили дополнительное соглашение № 1 к договору долевого участия, по условиям которого при переходе права собственности на квартиры все права на гарантии качества, вытекающие из договора, переходят к новому собственнику в пределах пятилетнего гарантийного срока со дня передачи объекта (пункт 1.4).

Квартиры в жилом доме по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, д. 19 переданы Обществом Фонду по акту от 28 ноября 2017 г.

По окончании строительства жилые помещения в этом МКД были переданы в муниципальную собственность по договору безвозмездной передачи (пожертвования) жилых помещений от 30 ноября 2017 г. № 322 для последующего расселения граждан, которое в соответствии с наделенными полномочиями осуществляло Управление.

Ссылаясь на выявленные в ходе эксплуатации МКД недостатки, признание его аварийным и подлежащим реконструкции, уклонение ответчиков от

добровольного устранения недостатков, истцы предъявили настоящий иск о взыскании убытков, причиненных ответчиками в результате ненадлежащего исполнения обязательств по строительству объекта.

Отказывая в иске, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 15, 308, 309, 310, 382, 391, 392¹, 392³, 393, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 53, 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 4, 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Установив факт передачи Центром всех прав и обязанностей застройщика Обществу, суд констатировал переход к новому застройщику всех гарантийных обязательств в полном объеме, не усмотрев оснований для удовлетворения требований к Центру.

Кроме того, суд с учетом заключения повторной судебной экспертизы пришел к выводу о недоказанности аварийного характера МКД, наличия вины Общества в повреждении дома и совокупности условий, необходимых для возложения на Общество обязанности по возмещению заявленных истцами расходов, указав, что причинами ограниченно-работоспособного состояния дома являлись работы по забивке свай при строительстве соседнего дома, ненадлежащее техническое обслуживание дома и действия третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда и удовлетворяя иск к Обществу в части, руководствовался статьями 15, 180, 309, 310, 322, 393, 1081 Гражданского кодекса, статьей 7 Закона № 214-ФЗ и исходил из того, что совокупность представленных заключений не свидетельствует о наличии обстоятельств, освобождающих застройщика от ответственности за недостатки объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока; признание дома аварийным и его расселение являются прямым следствием ненадлежащего качества объекта, за которое отвечает Общество. Апелляционный суд посчитал необоснованными аргументы о том, что повреждения дома вызваны исключительно забивкой свай.

В то же время суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда об отсутствии оснований для удовлетворения требований к Центру и взыскания с Общества стоимости устранения строительных недостатков.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты в части, указал, что выводы судов в части отказа во взыскании стоимости устранения строительных недостатков сделаны при неполном выяснении обстоятельств, касающихся размера данных расходов, и являются преждевременными; возмещение расходов на переселение не восстанавливает потребительскую стоимость аварийного объекта и не приводит дом в работоспособное состояние; данные расходы понесены в связи с необходимостью расселения объекта.

Признавая ошибочными выводы судов в части отказа в удовлетворении требований к Центру, суд кассационной инстанции указал, что Центр являлся первоначальным застройщиком, то есть разрабатывал и утверждал проектную

документацию, в соответствии с которой осуществлялось строительство дома, выступал застройщиком соседнего дома, при строительстве которого производилась забивка свай.

Суд округа указал на необходимость суду установить, в какой степени выявленные недостатки объекта возникли вследствие действий (бездействий) каждого из ответчиков, в том числе в силу того, что соответчик вносил изменения в рабочую документацию, а ответчик принимал объект в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав; разрешить вопрос о солидарной ответственности ответчиков за причиненные убытки, определить правовую природу причиненных убытков (договорная или деликтная) применительно к каждому из них.

В кассационной жалобе Общество ссылается на наличие в принятом окружным судом постановлении допущенных противоречий, повлиявших на результат рассмотрения спора и повлекших существенное нарушение его прав и законных интересов.

Общество приводит доводы о том, что суд кассационной инстанции сохранил вывод апелляционного суда об ответственности Общества, одновременно признав необходимым при новом рассмотрении установить причины повреждений МКД, основания ответственности Центра и степень участия каждого из ответчиков в наступивших последствиях; требования Администрации о взыскании 93 236 004 руб. 75 коп. расходов на расселение МКД и 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости его реконструкции были заявлены как следствие одних и тех же недостатков МКД, послуживших основанием для признания дома аварийным и подлежащим реконструкции, мотивированы ненадлежащим качеством МКД, выявленным в пределах гарантийного срока; различается лишь заявленный способ возмещения последствий одного и того же состояния МКД: в первом случае - расходы на расселение, во втором - стоимость устранения недостатков посредством реконструкции.

Как указывает заявитель, выводы о причинах возникновения недостатков МКД, об основаниях ответственности каждого из ответчиков и связи их действий с наступившими последствиями имеют значение одновременно для обоих требований Администрации. Между тем суд округа взыскание с Общества 93 236 004 руб. 75 коп. расходов за расселение МКД, состоявшееся по причине признания дома аварийным, оставил без изменения, но в отношении требования о взыскании 193 565 480 руб. 60 коп. и ответственности Центра признал необходимым продолжить установление обстоятельств, непосредственно влияющих на определение причин повреждений МКД, а также лиц, обязанных возместить Администрации убытки за реконструкцию, при новом рассмотрении дела. Допущенные при таком разрешении спора нарушения повлияли на исход дела и имеют существенный характер, поскольку затрагивают правильность применения норм о гарантийной и деликтной ответственности, установление причинно-следственной связи между действиями каждого из ответчиков и наступившими последствиями.

Заявитель ссылается на то, что ни одного конкретного нарушения, повлекшего отнесение на Общество расходов по расселению, апелляционный суд не установил.

Как считает заявитель, обнаружение недостатков в пределах гарантийного срока само по себе не свидетельствует о том, что причиной их возникновения являлось ненадлежащее исполнение Обществом обязательств при строительстве МКД; для разрешения требований истцов необходимо было установить, какие именно недостатки возникли вследствие действий Общества, какие - вследствие последующего внешнего воздействия, и находились ли повреждения, повлекшие признание МКД аварийным, и расходы на его расселение в причинно-следственной связи с нарушением обязательств Обществом; до установления причин возникновения повреждений, степени участия каждого из ответчиков и их ответственности взыскание с Общества всей суммы расходов на расселение и на обследование МКД не могло быть оставлено в силе.

Заявитель обращает внимание на то, что в материалах дела имелись результаты повторной судебной экспертизы, которой установлено фактическое влияние последующей забивки свай на возникновение и развитие повреждений здания; заключением экспертов ООО «Спектор-Т» установлено соответствие выполненных строительно-монтажных работ проектной и рабочей документации, за исключением дополнительно выполненного утепления наружных стен, при этом причинно-следственная связь между внесенными изменениями проектных решений и выявленными дефектами не установлена.

По мнению заявителя, суд кассационной инстанции вышел за пределы полномочий при оценке причин повреждений МКД и не учел обязанности участников строительства соседнего МКД по обеспечению безопасности существующей застройки. Проверяя доводы Общества о последующем динамическом воздействии от забивки свай на спорный МКД при строительстве соседнего МКД, суд округа без применения специальных знаний самостоятельно определил характер этого воздействия и обстоятельства, которые Общество якобы должно было учитывать еще при проектировании спорного МКД.

Заявитель также считает, что оснований для направления на новое рассмотрение требования Администрации о взыскании 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости реконструкции МКД не имелось.

Приведенные доводы жалобы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гор-Строй» на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июля 2026 г. по делу Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа № А81-12352/2021 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 11 ноября 2026 года на 15 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Р.А. Хатыпова